



VERFÜGUNG

vom 22. Mai 2003

Opfikon. Privater Gestaltungsplan Böschenwiesen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Februar 2003 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon dem privaten Gestaltungsplan Böschenwiesen zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. April 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. April 2003 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die Autobahn A1 und ist überdies von Fluglärm betroffen. Es grenzt zudem an die genehmigten Gestaltungspläne Fallwiesenstrasse (BDV Nr. 172/1998) und Hotel Fallwiesenstrasse (BDV Nr. 897/2002). Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (RRB Nr. 390/2000) ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W3 zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine gemischte Wohn- Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Durch die Anordnung der Bauten sowie der Nutzweisen wird der Immissionsschutz gegenüber der Autobahn A1 wahrgenommen.

Im derzeit anwendbaren Plan über die Fluglärmbelastungen liegt das fragliche Gebiet zwischen den Immissionsgrenzwerten (IGW) und den Alarmwerten (AW) für die ES II. Gemäss UVB zum Betriebsreglement „Ist+“ verschlechtert sich wegen des Südanflugs auf die Piste 34 die Fluglärmsituation geringfügig. Gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV dürfen Baubewilligungen bei Überschreitung der IGW nur dann erteilt werden, wenn an der Errichtung der Bauten ein überwiegendes Interesse besteht. Von der Baudirektion wurde für die Überbauung der benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 8125, 8126 und 8124 ein überwiegendes Interesse angenommen. Für das Gebiet Böschenwiesen ist deshalb ebenfalls ein solches überwiegendes Interesse anzunehmen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Böschenwiesen, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 3. Februar 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stephan+Kunz+Partner AG Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 22. Mai 2003
030793/Ove/Zst

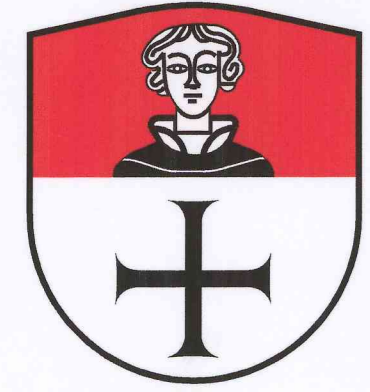
**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Böschenwiesen Opfikon

Situation 1:500



Von der Bauherrschaft aufgestellt am 04. November 2002
W. Schmid AG

Vom Gemeinderat festgesetzt am 03. Februar 2003
Der Präsident: P. Rouiller
Der Sekretär: R. Warsch

Von der Baudirektion am 22. Mai 2003
mit Verfügung Nr. 528.10.3. genehmigt.

Für die Baudirektion: *U. Zimmermann*



Plan-Nr. 4.6.3.20 / 1
gp_böschenwiesen/dgn
gp_bösch.tit/dgn
situation_gp/sit_autobahn/baulinien.dgn
Datum: 22.10.2002

Verfasser: Stephan + Kunz + Partner AG
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/FSU
Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten
Tel: 01/804 41 71, Fax 01/804 41 70

Legende:

Zwingende Festlegungen:

- Perimeter Gestaltungsplan
- - - - - Mantellinie Baubereich A
- - - - - Mantellinie Baubereich B
- ↔ Erschliessungsachsen Motorfahrzeuge und Fussgänger
- Fussweg gem. QP - Böschenwiesen
- P Besucher Bereich für Besucherparkierung
- - - - - Bestehende Baulinie

Elemente mit orientierendem Charakter:

- mögliches Projekt, nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes
- möglicher Halbauschluss, Projektstudie TBA des Kanton Zürich
- Wasser
- Abwasser
- - - - - Elektro
- - - - - Cablecom
- - - - - Swisscom



Absteckungselemente Baubereiche A + B

Pkt. Nr.	Y	X
P1	685'159.564	253'352.823
P2	685'182.563	253'352.280
P3	685'181.536	253'329.882
P4	685'159.151	253'343.829
P5	685'195.063	253'351.984
P6	685'218.062	253'351.442
P7	685'217.002	253'328.323
P8	685'194.024	253'329.335
P9	685'237.562	253'350.980
P10	685'260.561	253'350.437
P11	685'259.462	253'326.452
P12	685'236.484	253'327.464
P13	685'275.614	253'351.246
P14	685'298.759	253'353.890
P15	685'297.425	253'324.778
P16	685'274.447	253'325.791
P17	685'317.555	253'353.364
P18	685'337.905	253'351.762
P19	685'316.208	253'323.950
P20	685'335.528	253'297.831
P21	685'154.112	253'311.960



STADT OPFIKON

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„BÖSCHENWIESEN“
Opfikon
Vorschriften

Von der Bauherrschaft aufgestellt am 4. November 2002

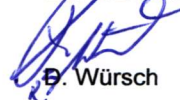
W. Schmid AG

Vom Gemeinderat festgesetzt am 3. Februar 2003

Der Präsident


P. Rouiller

Der Sekretär


B. Würsch



Von der Baudirektion am **22. Mai 2003**
mit Verfügung BDV Nr. 528/03 genehmigt

Für die Baudirektion



Planungsstelle: Stephan+Kunz+Partner AG
Ing.- und Planungsbüro SIA/FSU
Schaffhauserstrasse 126
8302 Kloten

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „BÖSCHENWIESEN“

Die Stadt Opfikon setzt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Böschewiesen“ fest:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Durch die riegelförmige Anordnung von Gewerbe und Dienstleistung entlang der A1 soll der notwendige Lärmschutz für hinterliegende Wohnnutzungen garantiert werden. Die Überbauung, sowie die zugehörigen Aussenräume, müssen sich durch eine überdurchschnittlich gute Gestaltung auszeichnen.

Art. 2

Geltendes Recht

¹ Die Festlegungen und Regelungen des Quartierplans Böschewiesen / Fallwiesen gelten nach wie vor im gesamten Gestaltungsplangebiet.

² Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.

Art. 3

Geltungsbereich / Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500 mit dem Plan Nr. 4.6.3.20/1 vom 22.10.2002.

² Der Situationsplan ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung der Baubereiche massgeblich.

³ Nur orientierenden Charakter haben der Planungsbericht sowie das Lärmgutachten der Firma Zehnder&Kälin vom 17. Oktober 2002.

B. Baubestimmungen

Art. 4

Anordnung der Bauten

¹ Bauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mantellinien errichtet werden.

² Balkone, Erker und lärmabweisend bedingte, abgestützte oder nicht abgestützte Vorsprünge dürfen höchstens um 1.50 m über die Mantellinie hinausragen.

³ Oberirdische und unterirdische Fluchttreppen und Rampen, Erschliessungsanlagen sowie besondere Gebäude gemäss PBG § 273 dürfen ebenfalls ausserhalb der Mantellinienbereiche angeordnet werden. Ragen sie in den Abstandsbereich von kommunalen Strassen hinein, so sind sie mit einem Beseitigungsrevers zu belegen.

Art. 5

Nutzweise

¹ In den Baubereichen vom Typ "A" ist neben Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung zulässig.

² Im Baubereich "B" ist neben Wohnnutzung auch mässig störendes Gewerbe und Dienstleistung zulässig.

³ Über das gesamte Gestaltungsplangebiet gesehen gilt ein Wohnanteil von mindestens 15 % der für das Wohnen und Arbeiten erstellten Gesamtnutzfläche (GNF).

⁴ Beherbergungsbetriebe sind in den Baubereichen "A"+"B" zulässig. Sie werden an den Wohnanteil angerechnet.

⁵ Es sind keine Nutzungen zulässig, welche übermässigen Verkehr auslösen. Als solche gelten insbesondere Shoppingcenter und Fachmärkte.

C. Lärmschutz

Art. 6

ES - Zuteilung

¹ Baubereiche des Typs "A" werden der Empfindlichkeitsstufe II, Baubereich "B" der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 7

Lärmschutz der neuen Überbauung

¹ Mit dem Lärmgutachten vom 17. Oktober 2002 der Firma Zehnder&Kälin, Winterthur, wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionswerte gemäss Lärmschutzgesetzgebung mit geeigneten baulichen Massnahmen und sinnvoller Anordnung der Bauten eingehalten werden können. Die genaue Ausgestaltung der Massnahmen muss im baurechtlichen Verfahren aufgezeigt werden.

Art. 8

Lärmschutz der Nachbarschaft

¹ Die Nachbarschaft ist mit geeigneten Massnahmen vor dem Lärm zu schützen, welcher durch den Betrieb der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen kann.

² Die hierdurch erzeugten Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nicht überschreiten.

Art. 9

Ausnützung

¹ Die gesamte zulässige Ausnutzungsziffer für das Gestaltungsplangebiet beträgt 100 %.

Art. 10

Bauweise

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Flachdachbauten zulässig.

² Baurechtliche Grundmasse

Vollgeschosse	3
Attikageschoss	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1
Max. Kote für Hauptbauten	434.70 müM
Max. Kote für Attikaaufbauten	437.70 müM
Gebäudelänge max.	Richtet sich nach dem Plan 1:500 (geschlossene Bauweise zulässig)
Gebäudebreite max.	Richtet sich nach dem Plan 1:500
Technikaufbauten	Auf Attikageschoss zulässig.
Breite von Dachaufbauten	Max. $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge
Lärmschutzbedingte verglaste Aufbauten	Dürfen die max. Kote für Hauptbauten durchstossen

³ Attikaaufbauten, welche der Wohnnutzung dienen, werden bezüglich der Bestimmung des massgeblichen Gebäudeprofils gleich behandelt wie Steildächer.

⁴ Die Einhaltung des Minergie - Standards für Neubauten im Gestaltungsplanperimeter wird empfohlen.

Art. 11

Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden.

² Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkieranlagen bereitstehen.

³ Ebenso muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten notwendige Lärmschutz gewährleistet werden.

D. Erschliessung

Art. 12

¹ Die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Parkieranlagen ist im Situationsplan 1:500 dargestellt. Der gesamte arealinterne Verkehr wird ab der "Zunstrasse" in die Überbauung gebracht.

² Über die Böschenwiesenstrasse ist nur die Erschliessung von wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen erlaubt.

³ Die Anzahl der zulässigen arealinternen Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

⁴ Mindestens 70% der Abstellplätze müssen unterirdisch, in den Gebäuden oder überdeckt angeordnet werden.

⁵ Entsprechend den Festlegungen im Quartierplan „Böschenwiesen / Fallwiesen“ ist im nördlichen Grundstücksbereich ein 2.00 m breiter Weg bis an die Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 8376 zu erstellen. Der Öffentlichkeit ist hierfür ein Benutzungsrecht einzuräumen.

Art. 13

¹ Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind, mit orientierendem Charakter, im Plan 1:500 dargestellt.

² Ansonsten gelten die Festlegungen des Quartierplans Böschenwiesen / Fallwiesen.

E. Aussenanlagen

Art. 14

¹ Es sind überbauungsintern zugängliche Kinderspiel- und Erholungsflächen auszuscheiden. Diese haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzfläche (GNF) zu entsprechen.

Art. 15

¹ Das im Perimeter liegende oberflächliche Gewässer (Meteorwasser) kann bei Bedarf umgelegt, teilweise eingedolt und / oder zu einem arealinternen Teich / Biotop umgestaltet werden.

² Bei der Nutzung von Drainagenwasser ist eine grundwasserrechtliche Konzession einzuholen.

**Erschliessung /
Parkierung**

**Ver- und
Entsorgung**

**Kinderspiel- und
Erholungsflächen**

**Oberflächen-
gewässer**

Art. 16

Aussenräume

¹ Im Übergang zur Parzelle Kat.-Nr. 8349 (Grünstreifen) ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon eine gestalterisch gute Gesamtlösung für die gemeinsame Aussenraumgestaltung zu treffen.

F. Inkraftsetzung

Art. 17

**Festsetzung,
Inkrafttreten**

¹ Dieser private Gestaltungsplan wird vom Grossen Gemeinderat der Stadt Opfikon festgesetzt und tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



STADT OPFIKON

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„BÖSCHENWIESEN“
Opfikon
PLANUNGSBERICHT**

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

Verabschiedung durch Stadtrat

Planungsstelle: Stephan+Kunz+Partner AG
Ing.- und Planungsbüro SIA/FSU
Schaffhauserstrasse 126
8302 Kloten

1. Ausgangslage

In der am 27. September 1999 durch das Parlament festgesetzten Nutzungsplanung der Stadt Opfikon ist für das Gebiet Böschenwiesen / Fallwiesen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden. Diese soll es ermöglichen, in den durch starken Verkehrslärm betroffenen Gebieten (Thurgauerstrasse, A1) trotzdem Wohn- und Dienstleistungsnutzung mit möglichst hoher Umfeldqualität zu erstellen.

Vorgeschichte

Grundsätze des Instruments privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte und klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der private Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden vom Grundeigentümer aufgestellt und von dem zur Festlegung der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organ festgesetzt. Vorgängig sind sie aber nach § 7 PBG einer Mitwirkung zu unterziehen.

Ziele des privaten Gestaltungsplans Böschenwiesen

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen hauptsächlich folgende Ziele erreicht werden:

- Auf dem Areal sind Räume für Gewerbe und Dienstleistung geplant. Gleichzeitig soll aber ein sinnvoller Anteil für urbanes Wohnen bereitgestellt werden.

- Durch die riegelartige Anordnung des Gewerbebaus soll die im Perimeter vorgesehene Wohnnutzung, sowie die bereits hinterliegend erstellten Wohnbauten, wirksam gegen den Lärm der A1 geschützt werden.
- Durch den Abtausch von Land zwischen privater Bauherrschaft und dem Kanton Zürich wird erreicht, dass ein möglicher Halbanschluss an die Autobahn A1 ab der Zunstrasse trotz Überbauung möglich bleibt.
- Um die nördlich des Gestaltungsplan - Perimeters gelegenen Wohnbauten von Fremverkehr entlasten zu können, soll der grösste Teil des Zielverkehrs ab der Zunstrasse direkt in die geplante Überbauung gebracht werden. Durch das Quartierplangebiet selber wird nur wohnungszugehöriger Besucherverkehr geführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Kantonale Festlegungen

Im Kreuzungsbereich der Zunstrasse mit der A1 ist langfristig ein Autobahnanschluss vorgesehen. Der private Gestaltungsplan respektiert mit seinen Festlegungen die notwendigen Abstände, welche gemäss Projektstudie des Kantonalen Tiefbauamts notwendig sind.

Kommunale Festlegungen

In der kommunalen Richtplanung vom 26. Januar 1998 wird festgehalten, dass im Gebiet Böschenwiesen Wohnnutzung realisiert werden soll. Diese Festlegung wird soweit möglich umgesetzt (Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb). Der Gewerbeantrag dient hauptsächlich dazu, den Lärm der A1 für die bestehenden und geplanten Wohnbauten zu minimieren.

Die im kommunalen Richtplan „Landschaft“ gemachte Festlegung „Vernetzungsfunktion“ wird auf der im Rahmen des Quartierplans „Böschwiesen / Fallwiesen“ ausgeschiedenen Parzelle Kat. Nr. 8349 realisiert.

Auch die im Richtplan „Verkehr“ geforderten Rad- und Fusswegverbindungen aus dem Gebiet „Giebel-eich“ Richtung Oberhauserriet, werden auf Kat. Nr. 8349 bereitgestellt und durch den privaten Gestaltungsplan nicht negativ präjudiziert.

Quartierplan „Böschwiesen / Fallwiesen“

Im Quartierplan werden für den beplanten Perimeter hauptsächlich folgende Festlegungen gemacht:

- Übernahme der Fusswegverbindung aus dem Gebiet Fallwiesen nach Zunstrasse.
- Ver- und Entsorgung entsprechend den Festlegungen. Insbesondere Entwässerung im Trennsystem.

Fluglärm

Ein Teil des Gestaltungsplangebiets soll aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmix neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden. Gemäss heutigem Kenntnisstand sind in diesem Gebiet die Immissionsgrenzwerte, nicht aber die Alarmwerte bezüglich Fluglärm überschritten.

Strassenlärm

In der Achse der A1 sind aufgrund des Verkehrsaufkommens, sowie eines Lastwagenanteils von 9%, erhebliche Immissionen errechnet worden. Der private Gestaltungsplan hat mit gestalterischen Massnahmen und der entsprechenden Anordnung der Räume hierauf zu reagieren.

3. Lösungskonzept

Reaktion auf Lärm-situation

Das hauptsächliche Problem für eine sinnvolle Überbauung der Parzelle stellt der Strassenlärm dar. Auf die hohe Belastung wird mit verschiedenen Massnahmen reagiert:

- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung entlang der A1.
- Wohnnutzung im hinterliegenden nördlichen Überbauungsteil.
- Allenfalls Erstellen einer „lärmaabweisenden Gebäudehülle“ mit teilweiser Zwangslüftung am Gewerberiegel.
- Spezielle Lösungen für die Lüftung einzelner Räume der westlichen Kammbaute.

Dass die bestehende oder eine zukünftige Immissions-situation (mit Halbanschluss) bezüglich Strassen- und Fluglärm mit der gewählten Anordnung und den notwendigen baulichen Massnahmen entsprechend den Anforderungen der Lärmschutzgesetzgebung gelöst werden kann, zeigt ein im Rahmen der Planungsarbeiten erstelltes Lärmgutachten der Firma Zehnder&Kälin, Winterthur. Welche Lösung schlussendlich am Bau tatsächlich gewählt wird, muss im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens geklärt werden.

Bestehende Bauten

In unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits Wohnbauten erstellt worden. Diese sollen möglichst vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität geschützt werden. Der private Gestaltungsplan reagiert hierauf durch:

- Verkehrstechnische Erschliessung ab Zünstrasse und nicht über die im Quartierplan erstellte Böschewiesenstrasse mit Wendepplatz.
- Beschränkung der möglichen Gesamthöhe der Bauten. Diese bleibt dank den Flachdächern deutlich unter der mit Steil- oder Tonnendächern möglichen Firsthöhe.

Geplante Bauten

Die südliche Fassade des Gewerbebaus wird soweit nördlich angesetzt, dass sie die Erstellung eines möglichen Anschlusses an die A1 nicht negativ präjudiziert.

4. Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes „Böschewiesen“

Dem private Gestaltungsplan liegt ein Vorprojekt zu Grunde, welches das Architekturbüro Mengolli.Antenen, Zürich, erarbeitete. Die Ziele des privaten Gestaltungsplans sollen mit einigen wenigen Planungsinstrumenten erreicht werden, welche sich grundsätzlich in folgende Elemente aufteilen lassen:

Mantellinien / Nutzweise

Die Anordnung der Hauptbauten kann nur innerhalb der vorgegebenen Mantellinien erfolgen. Ausserhalb dürfen nur Anlagen (Wege, Treppen, Zufahrten usw.) oder besondere Gebäude (gemäss § 273 PBG) angeordnet werden.

Die Mantellinien werden so angeordnet, dass die Erstellung eines Halbanschlusses gemäss Projektstudie des Kantonalen Tiefbauamts nach wie vor möglich wäre.

Unterschieden werden zwei Arten von Baubereichen. Entsprechend der herrschenden Lärmsituation werden diesen unterschiedliche Lärmempfindlichkeiten und zulässige Nutzungsarten zugewiesen.

Abstände

Um den privaten Gestaltungsplan nicht übermässig projektbezogen werden zu lassen, werden die Mantellinien mit einem angemessenen Spielraum um die geplanten Gebäude herum festgelegt. Das im Plan 1:500 umrisshaft dargestellte Projekt hat aber nur informativen Cha-

rakter und ist nicht Bestandteil des privaten Gestaltungsplans.

Die ordentlichen Grenzabstände werden eingehalten. Einzig im westlichen Teil, gegenüber der freizuhaltenden Parzelle Kat. Nr. 8349, wird ein Näherbaurecht benötigt. Dies wird aber mit einer privaten Vereinbarung behoben.

Ausnützung

Das maximale Nutzungsmass wird auf 100 % festgesetzt. Der hauptsächliche Anteil der Nutzung wird direkt entlang der Autobahn A1 konsumiert.

Verkehrser-schliessung

Im Planwerk werden nur die Erschliessungsachsen festgelegt. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zugänge / Zufahrten sind im Bauprojekt darzustellen.

Die im Quartierplan „Böschenwiesen / Fallwiesen“ festgelegte Ost / West – Fussgängerachse wird in den privaten Gestaltungsplan übernommen und dargestellt.

Erschliessung

Die Hauptstränge der Ver- und Entsorgung für Medien sind im privaten Gestaltungsplan aufgenommen und dargestellt.

Das offene Gewässer (Meteorableitung), welches das Grundstück durchquert, soll erhalten werden. Einzig im Bereich der neu zu erstellenden Gebäude wird dieses teilweise eingedolt werden müssen. Der private Gestaltungsplan schafft zudem die Möglichkeit, dass die Meteorleitung arealintern zu einem Teich oder Biotop aufgeweitet werden kann.

5. Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 19. April – 19. Juni 2002 einer öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) unterzogen. Die nebengeordneten Planungsträger hatten keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die im Rahmen der Vorprüfung durch das ARV und die weiteren betroffenen kantonalen Stellen gemachten Bemerkungen konnten, soweit notwendig, problemlos in die Vorlage übernommen werden.

Auch Anregungen, welche aus einer Vernehmlassung bei den möglicherweise betroffenen Verwaltungsabteilungen der Stadt Opfikon hervorgingen, konnten berücksichtigt werden.

Zudem stellte die Bauherrschaft im Rahmen der Mitwirkung drei Fragen zum Gestaltungsplan an die Baubehörde. Die dadurch erworbenen Erkenntnisse flossen ebenfalls in den vorliegenden Gestaltungsplan ein.